



**BLEIBENDE *WERTE***  
**FÜR *GENERATIONEN***

**KOLLONITSCHGASSE 5 - TOP 1/31**

2700 Wiener Neustadt

---

# KOLLONITSCHGASSE 5 - TOP 1/31

2700 Wiener Neustadt

3-ZIMMER-ERSTBEZUG IN TOPLAGE! OFFENE WOHNKÜCHE | TRAUMHAFTE TERRASSE MIT FERNBLICK | HOCHWERTIGE AUSGESTALTUNG




Wohnfläche: 71,99 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 9,82 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Verfügbar ab: sofort

Gesamtmiete: € 1.244,42

Scan me:   
Objekt-ID: 21896  
[winegg.at/21896](https://winegg.at/21896)



## ANSPRECHPARTNER

Mag. Katrin Kuba  
Immobilienvertrieb

+43 676 5414073 | +43 1 3157280  
[kk@winegg-makler.at](mailto:kk@winegg-makler.at)

# ECKDATEN

---

Etage: 4. Etage  
Wohnfläche: 71,99 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: 81,81 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 81,81 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 9,82 m<sup>2</sup>

Ausrichtung: NS  
Zimmer: 3  
Bäder: 1  
WC: 1  
Stellplätze: 1

Verfügbar ab: sofort  
Baujahr: 2023  
Stil: Neubau  
Zustand: Erstbezug

# PREIS

---

Gesamtmiete:\* € 1.244,42

Kaution: 5 Bruttomonatsmieten

Miete: € 980,-

Betriebskosten: € 131,77

Reparaturrücklage: € 7,71

Sonstiges: € 12,51

Umsatzsteuer: € 112,43

Monatliche

Gesamtbelastung: € 1.244,42

\* Miete + Nebenkosten (inkl. Ust.), ohne Heizkosten

# AUSSTATTUNG

---

Fliesen

Parkett

Fußbodenheizung

Wohnküche / offene Küche

Personenaufzug

Badewanne

Tiefgarage

Südterrasse

Fernwärme

Südostbalkon / -terrasse

Fahrradraum

Abstellraum

Seniorengerecht

Rollstuhlgerecht

Außenliegender Sonnenschutz

Öffenbare Fenster

Toilette

Rollladen

Massiv

Bergblick

Fernblick

Doppel- / Mehrfachverglasung

Kinderspielplatz

Grünblick

# ENERGIEAUSWEIS

---



HWB: 34,9 kWh/m<sup>2</sup>a



f<sub>GEE</sub>: 0,75

# OBJEKTBSCHREIBUNG

---

## MIETOBJEKT

Winegg Makler GmbH | Herrengasse 1-3, 1010 Wien  
T +43 (0) 1 315 72 80 | office@winegg-makler.at | winegg.at

Eine Immobilie, wie man sie sich wünscht: Lichtdurchflutet, ruhig, mit Privatsphäre und viel Raum. Und das in bester Lage nächst Innenstadt und Bahnhof. Die zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung liegt im 4. Obergeschoß und gibt von der ca. 10 m<sup>2</sup> großen Terrasse den Blick über die Dächer bis zum Wiener Neustädter Wahrzeichen, dem Wasserturm, frei.

Die Aufteilung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum (ca. 4 m<sup>2</sup>)
- Gang (ca. 3,5 m<sup>2</sup>)
- separates WC (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (ca. 5,5 m<sup>2</sup>) mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum (ca. 2 m<sup>2</sup>)
- Offene Wohnküche (ca. 28 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse
- Zimmer 1 (ca. 14 m<sup>2</sup>)
- Zimmer 2 (ca. 12 m<sup>2</sup>)

Der Wohnung ist zusätzlich ein Kellerabteil zugeordnet.

Zudem besteht die Möglichkeit, einen PKW-Stellplatz in der Tiefgarage anzumieten.

Kosten/Monat: EUR 120,- inkl. BK und Ust.

Strom und Fernwärme sind im Mietpreis nicht inkludiert und extra zu bezahlen.

Wir freuen uns, Ihnen diese besondere Immobilie schon bald persönlich präsentieren zu dürfen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## LAGE

---

Die frühere Kaiserstadt Wiener Neustadt liegt knapp 50 Kilometer südlich von Wien und ist eingebettet zwischen urbanem Stadtleben und malerischer Natur. Mit einer Fülle an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Sporteinrichtungen, medizinischem Top-Angebot und kultureller Vielfalt ist die zweitgrößte Stadt Niederösterreichs (mit ca. 48.000 Einwohnern) ein attraktiver Standort zum Leben und Arbeiten, ganz besonders auch für Studenten und Familien. Denn Wiener Neustadt überzeugt zudem mit zahlreichen Bildungseinrichtungen – von der Kleinkindbetreuung bis zum berufsbegleitenden FH-Studium – sowie international namhaften Unternehmen, die hier ihren Standort haben.

Die Mikrolage der Immobilie: Zwischen Bahnhof und Innenstadt gelegen, mit Blick Richtung Rosaliengebirge. In nächster Nähe findet sich vielfältigste Infrastruktur.

Das große Extraplus: die Nähe zur Südbahnstrecke, also zu nachhaltiger Infrastruktur. Mit dem Zug ist die Bundeshauptstadt Wien nur knapp 20 Minuten entfernt. Aber auch die Anbindung an die Südautobahn A2 sowie weitere Schnellstraßen ist gegeben. Zahlreiche Naturparadiese wie Neusiedlersee, Schneeberg, Semmering, Rax und Hohe Wand sind in maximal 45 Minuten erreichbar.

# INFRASTRUKTUR/ENTFERNUNGEN (POIS)

## Kollonitschgasse 5 - Top 1/31

### GESUNDHEIT

Arzt	150 m
Apotheke	325 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	925 m

### NAHVERSORGUNG

Supermarkt	200 m
Bäckerei	200 m
Einkaufszentrum	1.650 m

### VERKEHR

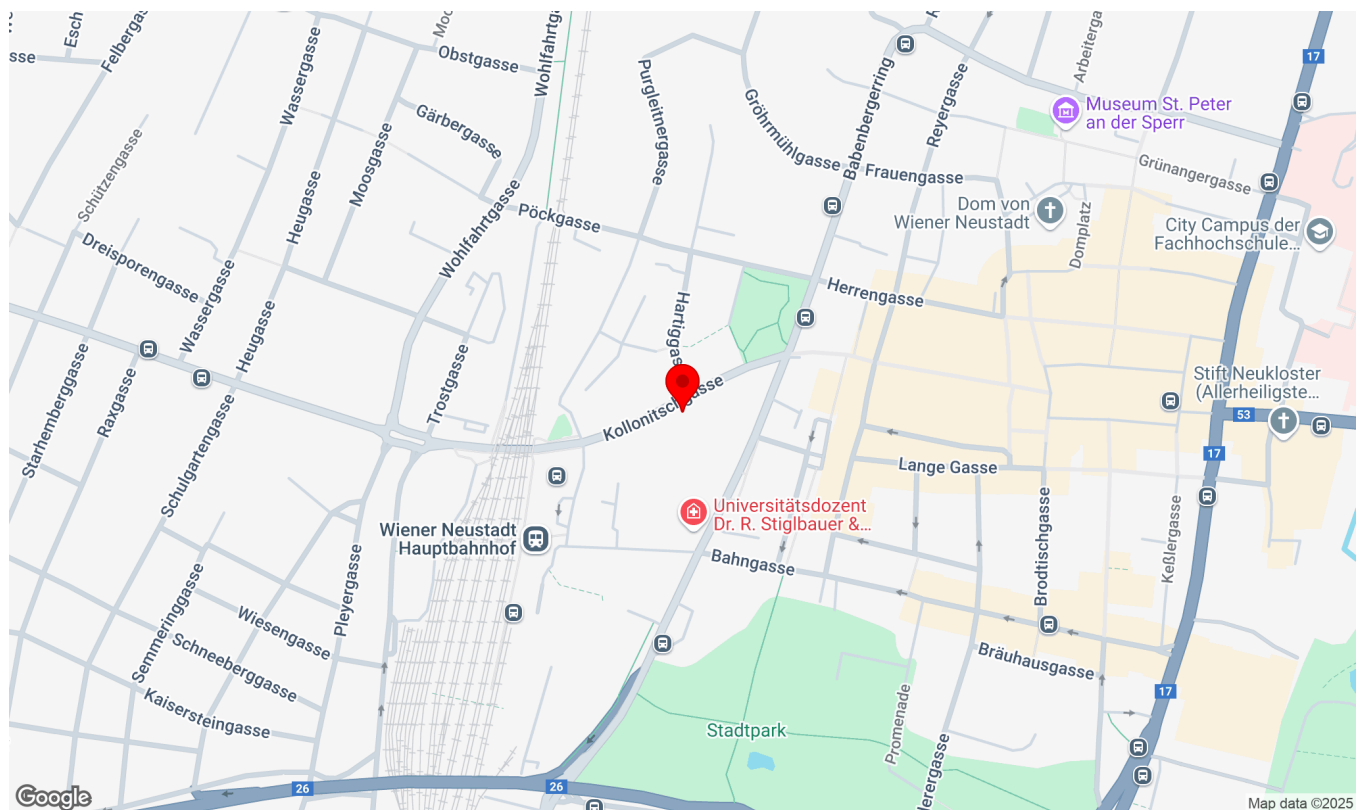
Bus	100 m
Autobahnanschluss	2.625 m
Bahnhof	325 m
Flughafen	2.300 m

### KINDER & SCHULEN

Schule	200 m
Kindergarten	550 m
Höhere Schule	750 m
Universität	2.950 m

### SONSTIGE

Bank	100 m
Geldautomat	100 m
Post	275 m
Polizei	625 m





# IMPRESSIONEN

---



Wohnraum



Balkon



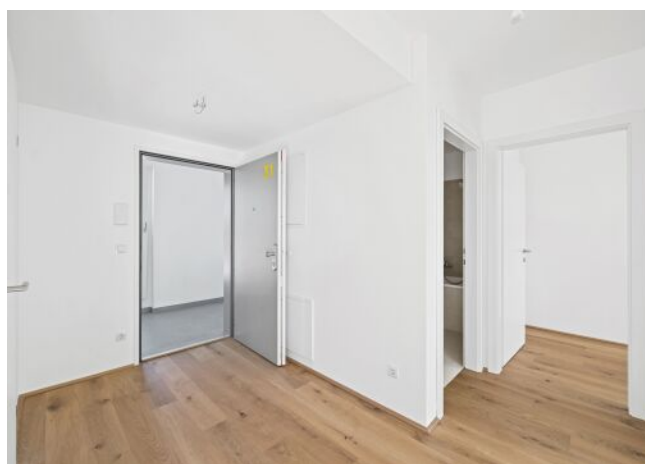
Wohnraum



Wohnraum



Wohnraum



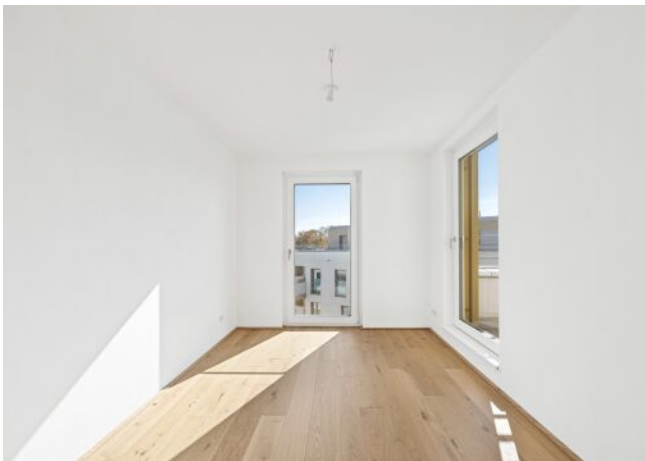
Eingangsbereich



Vorraum



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Ausblick



Ausblick



Balkon



Badezimmer



Badezimmer

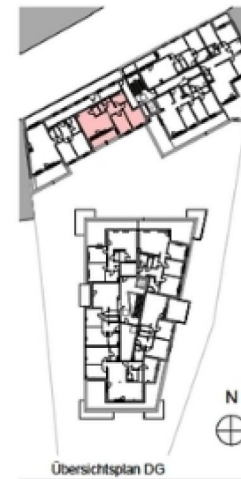
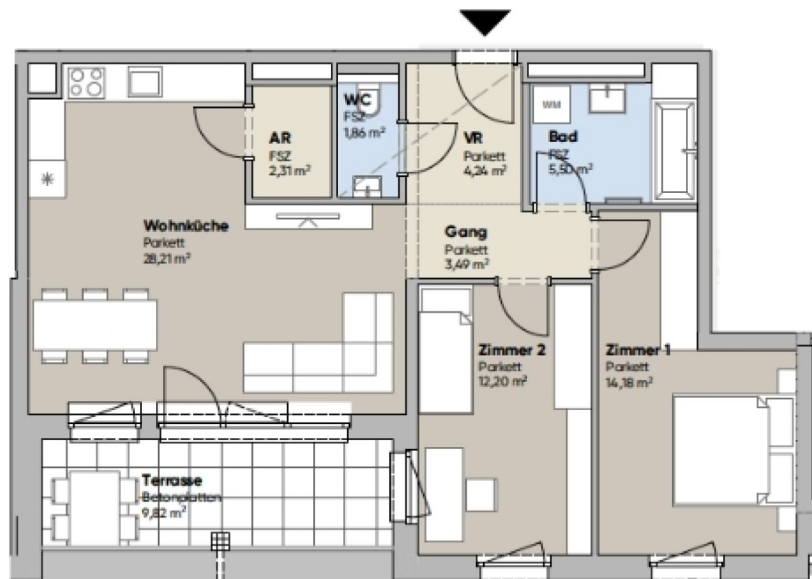


**STIEGE 1 | TOP 31**

Dachgeschoss

<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>71,99 m<sup>2</sup></b>
<b>Terrasse</b>	<b>9,82 m<sup>2</sup></b>
<b>KA Top 1/31</b>	<b>2,76 m<sup>2</sup></b>

1	AR	2,31 m <sup>2</sup>
2	Bad	5,50 m <sup>2</sup>
3	Gang	3,49 m <sup>2</sup>
4	VR	4,24 m <sup>2</sup>
5	WC	1,86 m <sup>2</sup>
6	Wohnküche	28,21 m <sup>2</sup>
7	Zimmer 1	14,18 m <sup>2</sup>
8	Zimmer 2	12,20 m <sup>2</sup>



**Dachgeschoß**

- VR Vorraum
- AR Abstellraum
- SR Schrankraum
- Aufenthaltsraum
- Nebenraum
- Sanitärraum
- Garten
- Terrasse/Loggia
- abgehängte Decke (RH min. 2,3m)



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmasse erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Tauchen Sie ein in unsere  
**VIELFÄLTIGE  
IMMOBILIENWELT**

WINEGG.AT

# Informationsblatt

## Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

ÖVI-Form Nr. 14M/07/2023

I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters .....	2
II. Rücktrittsrechte .....	3

Das Mietobjekt wird Ihnen vom Immobilienmaklerunternehmen

vertreten durch .....  
zur höchstpersönlichen Verwendung präsentiert. Eine Weitergabe von Geschäfts-  
gelegenheiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Immobilienmaklers.

**Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirt-  
schaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den  
Vermieter tätig ist.**



Von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreu-  
händer, empfohlene Geschäftsbedingungen gem. § 10 ImmMV 1996, BGBl. Nr. 297/1996  
GZ 2023/05/05 – FVO Go/Pe – Form 14M/ÖVI

Medieninhaber: Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft  
1070 Wien, Mariahilfer Straße 116/2. OG/2 • E-Mail: office@ovi.at • www.ovi.at

Diese Informationsbroschüre wurde auf Basis der aktuellen Gesetzestexte und ständiger Rechtsprechung sorgfältig er-  
stellt und den Mitgliedsbetrieben von ÖVI und WKO zur Verfügung gestellt. Die Verwendung erfolgt unter der Vorausset-  
zung, dass eine Haftung des Medieninhabers ausgeschlossen wird. Eine mögliche Schutzwirkung zugunsten Dritter wird  
ausdrücklich ausgeschlossen. Eine individuelle Abänderung oder auszugsweise Verwendung bedarf der ausdrücklichen  
Zustimmung.

## I. Makler als ausschließlicher Vertreter des Vermieters

Mit der Einführung des sogenannten »Bestellerprinzips« bei der Vermittlung von Miet-  
wohnungen geht der Gesetzgeber ab 01.07.2023 davon aus, dass der Immobilienmakler  
in der Regel nur mit dem Erstauftraggeber eine Provision vereinbaren kann. Wenn der  
Immobilienmakler zunächst vom Vermieter oder von einem von diesem dazu Berechti-  
gten beauftragt wird, kann er nur mit diesem eine Provision vereinbaren. Gleichzeitig wird  
der Makler im Regelfall auf seine Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 MaklerG verzichten, viel-  
mehr ausdrücklich gem. § 17 MaklerG erklären, dass er einseitig nur für den Vermieter tä-  
tig wird, nicht für den Mieter.

### Gesetzestext § 17 a Maklergesetz

#### Vermittlung von Wohnungsmietverträgen

**§ 17 a. (1)** Wenn ein Vermieter oder ein von diesem dazu Berechtigter im eigenen Namen  
als erster Auftraggeber einen Immobilienmakler mit der Vermittlung eines Wohnungsmiet-  
vertrags beauftragt hat, kann der Immobilienmakler nur mit dem Vermieter bzw. dem von  
diesem Berechtigten eine Provision vereinbaren.

**(2)** Mit einem Wohnungssuchenden kann ein Immobilienmakler nur dann eine Provision  
vereinbaren, wenn ihn dieser als erster Auftraggeber mit der Vermittlung eines Wohnungs-  
mietvertrags beauftragt hat.

**(3)** Auch mit dem Wohnungssuchenden als erstem Auftraggeber kann der Immobilienmak-  
ler keine Provision vereinbaren, wenn

1. der Vermieter oder der Verwalter am Unternehmen des Immobilienmaklers oder an ei-  
nem mit diesem verbundenen Unternehmen (§ 189 a Z 8 UGB) unmittelbar oder mittel-  
bar beteiligt ist oder selbst, durch Organwalter oder durch andere maßgebliche Perso-  
nen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben kann, oder wenn der Immobilienmakler  
am Unternehmen des Vermieters oder Verwalters oder an einem mit diesem verbunde-  
nen Unternehmen unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist oder selbst, durch Organwal-  
ter oder durch andere maßgebliche Personen Einfluss auf dieses Unternehmen ausüben  
kann, oder
2. der Vermieter oder eine in Z 1 erster Satz genannte Person vom Abschluss eines Makler-  
vertrags abgesehen hat, damit der Wohnungssuchende als Erstauftraggeber provisio-  
nspflichtig wird, oder
3. der Immobilienmakler eine zu vermietende Wohnung mit Einverständnis des Vermieters  
inseriert oder zumindest für einen eingeschränkten Interessentenkreis auf andere Weise  
bewirbt.

**(4)** Der Immobilienmakler hat jeden Maklervertrag über die Vermittlung eines Wohnungs-  
mietvertrags unter Beifügung des Datums schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften  
Datenträger festzuhalten. Bei Geltendmachung eines Provisionsanspruchs hat er dem Woh-  
nungssuchenden darzulegen, dass kein Fall des Abs. 1 oder des Abs. 3 vorliegt.

**(5)** Eine Vereinbarung ist unwirksam, soweit sie

1. den Wohnungssuchenden zu einer Provision oder sonstigen Leistung im Zusammenhang  
mit der Vermittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags an den nicht pro-  
visionsberechtigten Immobilienmakler oder an den Vermieter verpflichtet oder
2. den Wohnungssuchenden zu einer sonstigen Leistung im Zusammenhang mit der Ver-  
mittlung oder dem Abschluss eines Wohnungsmietvertrags ohne gleichwertige Gegen-  
leistung an den früheren Mieter oder an einen sonstigen Dritten verpflichtet.

§ 27 MRG bleibt unberührt.

(6) Die Abs. 1 bis 5 und 7 gelten nicht für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen, die von Dienstgebern als Mieter geschlossen werden, um Dienstnehmern eine Dienst-, Natural- oder Werkswohnung (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG) zur Verfügung zu stellen.

(7) Sofern die Tat nicht bereits von § 27 Abs. 5 MRG erfasst ist, begeht eine Verwaltungsübertretung

1. wer als Immobilienmakler oder für ihn handelnder Vertreter entgegen Abs. 1, Abs. 3 oder Abs. 5 eine Provision oder sonstige Leistung vereinbart, fordert oder entgegennimmt,
2. wer als Vermieter oder für ihn handelnder Vertreter, als früherer Mieter oder sonstiger Dritter entgegen Abs. 5 Leistungen vereinbart, fordert oder entgegennimmt, oder
3. wer es als Immobilienmakler entgegen Abs. 4 unterlässt, einen Maklervertrag schriftlich oder auf einem anderen dauerhaften Datenträger festzuhalten und ist in den Fällen der Z 1 und Z 2 mit einer Geldstrafe bis 3600 Euro, im Fall der Z 3 mit einer solchen bis 1500 Euro zu bestrafen.

## II. Rücktrittsrechte

---

### 1. Rücktritt vom Immobiliengeschäft nach § 30a KSchG

Ein Verbraucher (§ 1 KSchG) kann binnen einer Woche seinen Rücktritt erklären, wenn,

- er seine Vertragserklärung am Tag der erstmaligen Besichtigung des Vertragsobjektes abgegeben hat,
- seine Erklärung auf den Erwerb eines Bestandrechts (insbes. Mietrechts), eines sonstigen Gebrauchs- oder Nutzungsrechts oder des Eigentums gerichtet ist, und zwar
- an einer Wohnung, an einem Einfamilienwohnhaus oder einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienwohnhauses geeignet ist, und dies
- zur Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Verbrauchers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn der Verbraucher eine Zweitschrift der Vertragserklärung und eine Rücktrittsbelehrung erhalten hat, d. h. entweder am Tag nach Abgabe der Vertragserklärung oder, sofern die Zweitschrift samt Rücktrittsbelehrung später ausgehändigt worden ist, zu diesem späteren Zeitpunkt. Das Rücktrittsrecht erlischt jedenfalls spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung. Die Vereinbarung eines Angelds, Reugelds oder einer Anzahlung vor Ablauf der Rücktrittsfrist nach § 30a KSchG ist unwirksam.

Eine an den Immobilienmakler gerichtete Rücktrittserklärung bezüglich eines Immobiliengeschäfts gilt auch für einen im Zug der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).

### 2. Das Rücktrittsrecht bei Nichteintritt maßgeblicher Umstände (§ 3 a KSchG)

Der Verbraucher kann von seinem Vertragsantrag oder vom Vertrag zurücktreten, wenn

- ohne seine Veranlassung,
- maßgebliche Umstände,
- die vom Unternehmer als wahrscheinlich dargestellt wurden,
- nicht oder in erheblich geringerem Ausmaß eingetreten sind.

Maßgebliche Umstände sind

- die erforderliche Mitwirkung oder Zustimmung eines Dritten,
- steuerrechtliche Vorteile,
- eine öffentliche Förderung oder die Aussicht auf einen Kredit.

Die Rücktrittsfrist beträgt eine Woche ab Erkennbarkeit des Nichteintritts für den Verbraucher, wenn er über dieses Rücktrittsrecht schriftlich belehrt wurde. Das Rücktrittsrecht endet aber jedenfalls einen Monat nach beidseitiger vollständiger Vertragserfüllung.

Ausnahmen vom Rücktrittsrecht

- Wissen oder wissen müssen des Verbrauchers über den Nichteintritt bei den Vertragsverhandlungen.
- Im einzelnen ausgehandelter Ausschluss des Rücktrittsrechtes (formulärmäßig nicht abdeckbar).
- Angemessene Vertragsanpassung.

Die Erklärung des Rücktritts ist an keine bestimmte Form gebunden. Die Rücktrittsfrist ist gewahrt, wenn die Rücktrittserklärung innerhalb der Frist abgesendet wird (§ 3 Abs. 4 KSchG).